

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 11.05.2021		
Beratungspunkt	Realschule / Neubau - 1. Sachstandsbericht		
Anlagen	Anlage 1 - Statusbericht Nr. 1 vom 26.04.2021 Anlage 2 - Planunterlagen Architekten Anlage 3 - Planunterlagen Außenanlagen Anlage 4 - Flächenermittlung 14.04.2021 Anlage 5 - Kostenkalkulation 26.04.2021 Anlage 6 - Aufgliederung KG Anlage 7 - Kostenvergleich Referenzprojekte Anlage 8 - Minderkostenpakete		
Kontierung	Co 7.211004.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	Herr Stefan Peters, a I sh sander.hofrichter architekten GmbH Herr Dirk Anhorn, Atrium Projektmanagement GmbH		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-025/19 4-002/20 4-004/20	Sitzung GR-Ö GR-Ö GR-Ö Projekt-NÖ Projekt-NÖ	Datum 26.03.2019 28.01.2020 28.01.2020 16.12.2020 30.03.2021

Erläuterungen:**1. Planstand**

Nach Auswertung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs für den Neubau der Realschule Donaueschingen mit Dreifeldturnhalle im Konversionsgebiet wurden in der 1. Jahreshälfte 2020 die größeren Planungs- und Fachplanungsleistungen nach Durchführung der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV-Verfahren) und Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) beauftragt. Im Anschluss erfolgten sukzessive die Vergabeverfahren und Beauftragungen für die weiteren Fachplaner, welche für die anstehende Vorplanung hinzuzuziehen waren.

Die wichtigsten beauftragten Planungsbüros sind:

- Projektsteuerung: Atrium Projektmanagement GmbH, Reutlingen
- Gebäude- und Innenraumplanung: a I sh sander.hofrichter architekten GmbH, Gesellschaft für Architektur und Generalplanung, Ludwigshafen
- Freianlagenplanung: hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburgerhof
- Tragwerksplanung: Breinlinger Ingenieure Hochbau GmbH, Tuttlingen
- Elektroplanung: Raible + Partner GmbH & Co. KG, Eningen u.A.
- HLS-Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär): ibP Knaus + Zentner Ing.-Gesellschaft mbH, Pfullendorf

- Fachraumplanung: aha-Laborplanung, Lenningen
- Großküchenplanung: Ingenieurbüro Geisel GmbH, Reutlingen
- Bauphysik: Horstmann + Berger, Beratende Ing. PartGmbH, Altensteig
- Brandschutzplanung: a l sh Brandschutz GmbH, Ludwigshafen
- Vermessung: Griebhaber + Oberfell, Donaueschingen
- Bodenmechanik, Erd- und Grundbau: Smoltczyk & Partner, Stuttgart

Das Grundstück für die neue Realschule wurde seitens der Stadt mittlerweile von der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft Donaueschingen mbH (KEG) gekauft. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist für Herbst/Winter 2021/2022 vorgesehen.

Die Planungen wurden nach Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs intensiv unter Federführung des Hochbauamtes fortgesetzt. Die Leitung der Realschule ist durch die Teilnahme an Jour fixe Terminen konstant in den Planungsprozess eingebunden.

Seit Oktober 2020 wird die Vorplanung, also die Leistungsphase 2 (von insgesamt 9 Leistungsphasen) erarbeitet. Diese Phase ist mit Vorlage des 1. Sachstandberichtes zu etwa 80 % abgeschlossen und steht, bis auf kleinere Dinge, weitgehend vor dem Abschluss.

Während dieses Planungszeitraums fanden am 16. Dezember 2020 und am 30. März 2021 zwei Projektbeiratssitzungen statt, in welchen die Mitglieder der Fraktionen über den jeweils aktuellen Planungsstand informiert wurden. Nach Diskussion grundsätzlicher Planungsansätze wurden Empfehlungen beraten, die jeweils weiterverfolgt wurden.

In der Sitzung werden

- der projektleitende Architekt, Herr Stefan Peters, a l sh sander.hofrichter architekten GmbH und
- von der Projektsteuerung Herr Dirk Anhorn, Atrium Projektmanagement GmbH,

den Sachstand erläutern.

Der Statusbericht Nr. 1 vom 26. März 2021 der Projektsteuerung liegt vor und ist als **Anlage 1** beigefügt.

Da die gesammelten technischen Fachpläne den Rahmen der Sitzungsvorlage sprengen würden, ist übergreifend der aktuelle Planstand der Gebäudeplanung (**Anlage 2**) und der Freianlagenplanung (**Anlage 3**) beigefügt.

2. Kostenstand

Ergänzend zu den zuvor genannten Planunterlagen ist auch ein Flächen- bzw. Kubatur-Vergleich vom 14. April 2021 (**Anlage 4**) beigefügt, in welchem der aktuelle Planstand der ursprünglichen Wettbewerbsarbeit gegenübergestellt ist.

Die Vergrößerung der Gebäude resultiert aus Anpassungen aufgrund der Anmerkungen des Preisgerichts, Erforderlichkeiten der Planung, Anforderung der Realschulleitung, erhöhter Plangenaugigkeit mit Berücksichtigung von Wandstärken und Schächten, Vergrößerung des Untergeschosses auf Basis der sich durch den Abbruch der Bestandgebäude ergebenden Aushubkubatur.

Mit der erarbeiteten Vorplanung kann nun eine erste fundierte Kostenaussage für den Neubau der Realschule mit Dreifeldturnhalle, inklusive Ausstattung, vorgestellt werden.

Über die Höhe des Kostenansatzes wurde in den vergangenen Jahren bereits spekuliert, nun liegt der erste greifbare Kostenansatz vor.

Im Finanzhaushalt sind bislang folgende Mittel eingeplant (CO-Kontierung 7.211004.001.010.00):

2021:	2.500.000,00 €
2022:	8.000.000,00 €
2023:	8.000.000,00 €
2024:	8.000.000,00 €
2025:	<u>1.500.000,00 €</u>
Summe:	28.000.000,00 €

Bereits in vergangenen Haushaltsberatungen, Gemeinderatssitzungen und auch im Projektbeirat wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Haushaltsansatz in Höhe von 28.000.000,00 Euro keinesfalls ausreichen wird und mit deutlich höheren Kosten zu rechnen ist.

Die nun vorliegende Kostenschätzung (Stand 21. April 2021) für den Neubau der 5-zügigen Realschule mit Mensa und Dreifeldturnhalle beläuft sich auf 43.600.000,00 €.

Dabei entfallen 35.190.000,00 € brutto auf die Realschule und 8.410.000,00 € brutto auf die Sporthalle.

Die vorgenannten Gesamtsummen sind in der beigefügten Kostenkontrolle nach HOAI vom 26. April 2021 des Projektsteuerers (**Anlage 5**) ersichtlich. Eine weitere Aufgliederung der Kostengruppen ist als separate Aufstellung (**Anlage 6**) beigefügt.

Hinzuweisen ist darauf, dass es sich um eine Vorplanung und zum jetzigen Zeitpunkt um eine Kostenschätzung handelt. Diese Kostenschätzung wurde jedoch von Planern und Fachplanern - auf Bitte der Verwaltung - bereits tiefgehend, ähnlich einer Kostenberechnung, mit konkreten Massenermittlungen in den verschiedenen Gewerken versehen.

Die Verwaltung ist sich der Brisanz dieses Betrages für den gesamtstädtischen Haushalt bewusst. Direkt mit Eingang des ersten Kostenansatzes erfolgte eine eingehende Prüfung durch den Projektsteuerer. Auch die Planer wurden angehalten, die Kosten nochmals gründlich zu kontrollieren. Ergänzend hierzu wurde auch durch das Hochbauamt eine Plausibilitätsprüfung und Bewertung der Kosten vorgenommen.

Den vorgenannten Gesamtkosten liegt eine zweckorientierte Planung einer 5-zügigen Realschule mit Dreifeldsporthalle in zeitgemäßer Form und Ausstattung zugrunde. Eine moderne Clusterschule mit offenen Lernzonen und Ganztagesbereich entspricht den Vorgaben des Räumlich-Pädagogischen Konzepts. In Verbindung mit der notwendigen komplexen Gebäudetechnik und der technisch hoch gerüsteten Ausstattung sind solche Clusterschulen nicht mit früheren Schulbauten vergleichbar. Neben den erforderlichen Ganztagesbereichen mit der Mensa als „Herz der Schule“ sind außerdem aufwendige Fachräume und Musikräume vorgesehen, die auch der städtischen Musikschule im Rahmen der Kooperation mit der Realschule zur Verfügung stehen. Im Bereich der Sporthalle sind zusätzlich zu den Erforderlichkeiten für den Schulsport auch ein Bewirtungsraum mit Küche und eine kompakte Tribüne für den Vereinssport eingeplant. Bis auf wenige städtebaulich wichtige Akzente ist die Planung durchgängig zweckmäßig. Auf kostenintensive Elemente, wie beispielsweise eine großzügige Aula oder ein repräsentatives offenes Treppenhaus, wurde bereits in der Wettbewerbsarbeit verzichtet. Ein erhöhter baulicher Aufwand entsteht durch die Einpassung der Baukörper in die Hangsituation, insbesondere die städtebaulich wichtige topographische Integration der Sporthalle.

Bei der Darstellung von Kostensummen ist stets zu hinterfragen, was in diesen enthalten ist. In der beigefügten Kostenaufstellung sind alle Kostenkruppen (100-700) erfasst. Neben den reinen Baukosten, den Freianlagen und den Honoraren sind mit der Kostengruppe 600 auch alle erforderlichen Ausstattungen wie z.B. Medientafeln, Netzwerktechnik oder auch der neu zu beschaffende Anteil der losen Möblierung (welcher nicht vorhanden ist oder nicht mehr aus dem Bestand übernommen werden kann) enthalten.

Die reinen Baukosten für die Erstellung des Bauwerks (Schule und Sporthalle) belaufen sich auf 40.551.007,92 € brutto, der Anteil der Ausstattung beträgt 3.030.472,46 €.

Unabhängig von der Gesamtkostenhöhe empfiehlt die Verwaltung, separat in den Kosten eine Projektreserve auszuweisen. Dies hat sich bereits bei vergangenen Bauprojekten bewährt. Mittel aus der Projektreserve dürfen nur nach Freigabe durch den Projektbeirat entnommen und den Projektkosten zugefügt werden. Auf Basis der aktuellen Kostenaufstellung wird in Abstimmung mit der Projektsteuerung eine Projektreserve in Höhe von 5% der Gesamtbaukosten (KG 200-700) empfohlen, welche sich auf (gerundet) 2.200.000,00 € brutto belaufen würde. Diese ist auch in der beigefügten Kostenkontrolle nach HOAI (**Anlage 5**) ausgewiesen.

Im Sinne einer transparenten Kostenaufstellung muss außerdem auf den voraussichtlich weiter steigenden Baukostenindex hingewiesen werden, der allerdings abhängig von der zukünftigen baukonjunkturellen Entwicklung ist. Bei großen Projekten mit entsprechend langen Planungszeiten bis zu definitiven Bauvergaben ist dies ein nicht zu unterschätzender Faktor. In Abstimmung mit der Projektsteuerung wird bis zum geplanten Baubeginn Ende 2023 ein baukonjunktureller Aufschlag in Höhe von 5 % empfohlen, welcher sich auf (gerundet) 2.200.000,00 € brutto beläuft. Dieser Aufschlag ist im Statusbericht Nr. 1 vom 26. März 2021 der Projektsteuerung (**Anlage 1**) dargestellt und beziffert.

Die Projektsteuerung wurde außerdem beauftragt, die Kosten in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit der Planung intensiv zu prüfen. Unter anderem wurden diese anhand der Kennwerte des BKI und anhand interner Kostenansätze aus vergleichbaren Projekten, einer tiefgehenden Prüfung unterzogen.

Hierbei kommt die mit der Projektsteuerung beauftragte Atrium GmbH im Statusbericht Nr. 1 vom 26. März 2021 (**Anlage 1**) zu dem Schluss, dass die vorliegenden Kosten als plausibel anzusehen sind.

Eine weitere Möglichkeit die Gesamtkosten zu plausibilisieren, besteht in einem Vergleich mit in Bau befindlichen Referenzobjekten oder solchen, die in der Vergangenheit realisiert wurden; unter Berücksichtigung der Preissteigerung durch entsprechende prozentuale Aufschläge. Ein entsprechender Vergleich wurde durch das Hochbauamt durchgeführt. Aus diesem geht hervor, dass sich die die Gesamtkosten vergleichbarer Objekte in einem ähnlichen Rahmen bewegen. Die entsprechende tabellarische Gegenüberstellung ist als **Anlage 7** beigefügt.

3. Einsparungsvorschläge

Parallel zur Plausibilitätsprüfung wurden bereits diverse Einsparungsmöglichkeiten erarbeitet und geprüft. Diese wurden der Übersichtlichkeit halber zu Einsparungspaketen zusammengefasst, welche als **Anlage 8** angefügt sind:

Minderkostenpaket 1 - Einsparungen Architektur und Außenanlage

Einsparung einschließlich KG 200 - 700 - 1.752.442,50 €

Minderkostenpaket 1a - 1.304.722,50 €

Minderkostenpaket 1b - 447.720,00 €

Minderkostenpaket 2 - Verschiebung Photovoltaikanlage in separates Projekt

Einsparung einschließlich KG 200 - 700 - 592.359,39 €

Minderkostenpaket 3 - Einsparungen durch veränderte Sporthallennutzung

Einsparung einschließlich KG 200 – 700	- 590.991,89 €
Minderkostenpaket 3a - Vereinssporthalle mit 600 statt 1000 Personen	- 135.300,00 €
Minderkostenpaket 3b - Sporthalle als Schulsporthalle	- 455.691,89 €

Nach Rücksprache mit dem Fördermittelgeber am 26. April 2021 haben die vorgenannten Einsparmaßnahmen keine Auswirkungen auf die Sportstättenförderung. Die Fördermittel, in Höhe von bis zu 600.000,00 €, bleiben unverändert bestehen.

Minderkostenpaket 4 - Einsparungen Technik

Einsparung einschließlich KG 200 – 700	- 359.484,72 €
--	----------------

Unter Berücksichtigung aller möglichen Einsparpakete und Abzug der daraus resultierenden Gesamtsumme der Minderkosten von 3.295.278,50 € ergibt sich eine Gesamtprojektsumme in Höhe von 40.858.840,60 € brutto.

Größere Einsparungen wären nach derzeitigem Kenntnisstand nur durch den Verzicht auf benötigte Dinge oder mit einschneidenden Auswirkungen auf das Gesamtprojekt denkbar.

In den Gesamtkosten ist außerdem mit rund 2,15 Mio. Euro eine effiziente, raumlufttechnische Anlage (RLT) enthalten, deren Wirkung und Funktionsweise dem Projektbeirat bereits vorgestellt wurde. Eine Einsparung dieser Anlage kann die Verwaltung nicht empfehlen. Neben den aktuell brisanten lufthygienischen Themen hätte ein Wegfall der RLT erhebliche Auswirkung auf die Luftqualität in den Klassenräumen. Die Auswirkungen des CO₂-Gehalt der Raumluft bei reiner Fensterlüftung im Vergleich zu moderner RLT ist durch Studien belegt: Ein zeitgemäßer Schulneubau sollte entsprechend ausgerüstet werden.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Leistungsphase 2 mit 80 % noch nicht vollständig abgeschlossen, so dass bis zu deren vollständigen Abschluss noch weiterhin mögliche Einsparungen geprüft werden.

Auch in den weiteren Planungsphasen werden kostenrelevante Themen stets kritisch hinterfragt und Einsparungspotentiale geprüft werden.

4. Schulbauförderung / Sportstättenförderung / Zuschüsse

Ein Antrag auf Schulbauförderung kann erst in Folge der vorliegenden Planung mit entsprechend detaillierten Unterlagen und einer Kostenaufstellung nach DIN 276 gestellt werden. Vom Regierungspräsidium Freiburg wurde bislang eine Förderung auf Basis einer 4,5-Zügigkeit in Aussicht gestellt. Die Verwaltung ist bereits mit dem Regierungspräsidium in Kontakt und wird in der Folge mit aktuellen Schülerzahlen nachfassen, ob auf dieser Basis eine 5-Zügigkeit förderfähig ist.

Die Höhe der Schulbauförderung ist von vielen Faktoren abhängig, beispielsweise von der Entwicklung des Anteils der auswärtigen Schüler an der Realschule.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Schulbauförderung (positive Bewilligung vorausgesetzt) in folgender Höhe möglich:

- **Förderung bei 4,5-Zügigkeit**

Auf Basis der vom Regierungspräsidium in Aussicht gestellten Förderung einer 4,5-Zügigkeit ergeben sich im Flächenvergleich maximal 1.255 m² förderfähige Programmfläche.

Daraus errechnet sich nachfolgend der Förderbetrag zu:

1.255 m² x 3.410 € = 4.279.550,00 € Basis für Programmfläche

Regelzuschuss 33 %: ca. 1.412.251,50 €

Auswärtigenanteil 18,2 % ca. 778.878,10 €

Zuzüglich Ganzttag:

Das Regierungspräsidium geht trotz Entscheidung für einen offenen Ganzttag bei individueller Betrachtung von maximal 450 m² aus. Dies ist auch abhängig davon, wie deutlich das einzureichende Ganzttagskonzept mit Bedarfserhebung ausfällt.

Sachstand Ganzttag:

Der Antrag auf Ganzttag der Realschule in der offenen Angebotsform von 2016 wurde vom Staatlichen Schulamt Donaueschingen abgelehnt. Dieser Antrag wurde in der Zwischenzeit zusammen mit dem Schulamt analysiert. Der aktuelle Antrag befindet sich in der Bearbeitung. Aktuelle Abfragen der Eltern ergaben, dass 45 % grundsätzliches Interesse an einer Ganztagesbetreuung haben.

450 m² x 3.410 € = 1.534.500,00 € Basis für Programmfläche

Regelzuschuss 33 % ca. 506.390,00 €

Auswärtigenanteil 18,2 % ca. 279.280,00 €

Summe Förderung bei 4,5-Zügigkeit: ca. 2.976.800,00 €

- **Förderung bei 5-Zügigkeit (Entscheidung steht noch aus):**

Summe 4,5-Zügigkeit 2.976.800,00 €

Zuschlag bei 5-Zügigkeit ca. 240 m²

240 m² x 3.410,-- € = 818.400 € Basis für Programmfläche

Regelzuschuss 33 %: ca. 270.072,00 €

Auswärtigenanteil 18,2 % ca. 148.949,00 €

Summe Förderung bei 5-Zügigkeit: ca. 3.395.822,00 €

Für die Dreifeldsporthalle können ebenfalls Förderanträge im Rahmen der kommunalen Sportstättenförderung beantragt werden. Hierfür kann, eine positive Bewilligung vorausgesetzt, bis zu folgender Förderhöhe angesetzt werden:

Summe Förderung Sporthalle: ca. 600.000,00 €

Ergänzend werden natürlich noch weitere Fördermittelmöglichkeiten geprüft. So können zum Beispiel gegebenenfalls Förderprogramme für Lüftungsanlagen zum Tragen kommen. Hier wird zu prüfen sein, ob die Ankündigung, zukünftig auch den Neubau von energieeffizienten RLT-Anlagen mit bis zu 20 % zu fördern, Bestand hat.

Grundsätzlich gilt es allerdings, bei allen Förderprogrammen im Einzelfall zu prüfen, ob diese unter das Doppelförderungsverbot der Schulbauförderung fallen, was leider meist der Fall ist.

5. Terminplanung

Im Rahmen der Vorplanung wurde der nachfolgende Grobterminplan (Meilensteinterminplan) erstellt:

- Vorentwurfsplanung Mai 2021
- Entwurfsplanung November 2021
- Genehmigungsplanung und Einreichung Bauantrag Dezember 2021 / Januar 2022
- Ausschreibung und Vergabe Erdarbeiten August 2022
- Ausschreibung und Vergabe Rohbau Januar 2023
- Baubeginn Vorabmaßnahmen September 2022
- Baubeginn Rohbau März 2023
- Fertigstellung Gesamtprojekt Juni 2025

Dieser findet sich auch im Statusbericht Nr. 1 vom 26.03.2021 der Projektsteuerung (**Anlage 1**) und wurde in den Grundzügen bereits im Projektbeirat vorgestellt.

1
5
6
7
9
BM
IN
OB

Beschlussvorschlag:

Der 1. Sachstandsbericht zum Neubau der Realschule mit Dreifeldturnhalle im Konversionsgebiet mit Planungs- und Kostenstand sowie Terminübersicht wird zur Kenntnis genommen.

Beratung: